



Wichtigstes in Kürze

Portfolio

Anzahl Liegenschaften MFH/EFH	93 / 7
Anzahl Wohnungen	746
Parkplätze	623
Liegenschaften (Anlagewert)	CHF 166 052 756
Liegenschaften (Nettobuchwert)	CHF 133 488 500

Finanzen

	CHF
Ertrag aus Vermietung	11 237 000
Jahresgewinn	397 645
Bilanzsumme	144 372 704
Anteilscheinkapital	3 785 100
Eigenkapital	12 861 991
Fremdkapital	131 510 713
Erneuerungs- und Amortisationsfonds	57 693 328
Depositenkasse	14 891 111

Inhalt

Jahresbericht 2016

4	Das Geschäftsjahr im Überblick
7	Mitglieder
8	Personal
10	Neubau und Renovationen
14	Finanzen
15	Anlagewert/Depositenkasse

Jahresrechnung 2016

16	Bilanz 2016
18	Erfolgsrechnung 2016
19	Anhang zur Jahresrechnung
23	Verwendung des Bilanzgewinns
24	Bericht der Revisionsstelle

Zusätzliche Informationen

25	Verzeichnis der Liegenschaften
26	Verzeichnis der Mietobjekte
29	Mittelflussrechnung 2016
30	Aufteilung Fremdkapital/Verwendung des Mietfrankens
32	Genossenschaftsorgane
33	Geschäftsstelle
34	Vorsitzende der Siedlungskommissionen

Titelbild:

Blick vom Baukran in der Obsthalde
auf unsere Häuser an der Wehntaler-
strasse 413–421 in Zürich-Affoltern.

Das Geschäftsjahr im Überblick

Urs Hauser, Präsident

Wer in der Baugenossenschaft Süd-Ost lebt, weiss, dass Wohnen bei uns weit mehr bedeutet als ein Dach über dem Kopf und günstige Mieten. Doch was ist den Mitgliedern der Baugenossenschaft Süd-Ost wirklich wichtig und wie zufrieden sind sie mit ihrer Baugenossenschaft? Dieser Frage ist Robert de Zoeten von der «immo intelligence group» im Auftrag des Vorstands nachgegangen. Die Studie kam zum erfreulichen Ergebnis, dass die Mitglieder der Baugenossenschaft Süd-Ost mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden sind. Im Detail zeigt die Auswertung, dass sich unsere Mitglieder mit der Baugenossenschaft identifizieren, sich sicher fühlen, eine gute Nachbarschaft pflegen und insbesondere ihre Wohn- und Umgebungssituation schätzen. Gute Noten erhielten auch die Verwaltung, die Hauswarte und der Vorstand. Für diese Top-Umfrageresultate wurden die Verantwortlichen der Baugenossenschaft Süd-Ost an der Generalversammlung mit einem Pokal ausgezeichnet.

Die Studie gibt aber auch wichtige Hinweise in Bezug auf das Entwicklungspotenzial unserer Genossenschaft. Basierend darauf haben der Vorstand und die Verwaltung das Potenzial für Verbesserungen diskutiert und einen Massnahmenplan festgelegt. Dieser beinhaltet bauliche, ökologische und soziale Aspekte. Beispielsweise hat der Vorstand entschieden, eine erste Photovoltaik-Anlage in der Siedlung Bodenacker zu installieren.

Die grosse Zufriedenheit in der Baugenossenschaft Süd-Ost verdanken wir insbesondere auch unseren aktiven und engagierten Mitgliedern. Denn sie sind nicht anonyme Mieter und

Mieterinnen, sondern Miteigentümer, die Sorge zu ihrer Wohnung tragen. Es ist mir ein Anliegen, unseren Bewohnerinnen und Bewohnern herzlich zu danken für ihren Beitrag zur gesunden Weiterentwicklung unserer Genossenschaft.

Ein wichtiger Meilenstein in diesem Jahr war der Spatenstich für unseren Neubau in der Obsthalde. Vorstand, Baukommission, Verwaltung und Planer haben viele Arbeitsstunden in die Vorbereitung dieses Bauvorhabens gesteckt. Wir sind überzeugt, dass die Neubausiedlung unseren zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern einen sehr hohen Wohnwert bieten wird.

Besonders erwähnenswert sind auch unsere erfolgreichen Verhandlungen mit der Ferdinand Matt Stiftung. Der Vorstand der Baugenossenschaft Süd-Ost hat sich mit den Verantwortlichen der Ferdinand Matt Stiftung darauf geeinigt, den Baurechtsvertrag der Siedlung Probstei aufzulösen und das Land zu erwerben. Dies ist eine sehr gute und nachhaltige Investition in die Zukunft unserer Baugenossenschaft.

Ich möchte hier allen unseren Mitgliedern und Partnern, aber auch meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen, der Geschäftsführung, der Verwaltung, den verantwortlichen Siedlungskommissionen und unseren Hauswarten für ihren täglichen, unermüdlichen Einsatz herzlich danken.

Die grosse Zufriedenheit unserer Bewohnerinnen und Bewohner lässt uns zuversichtlich in die Zukunft blicken.



Abbruch und Spatenstich

Im Februar 2016 beginnen die Abbrucharbeiten in der Obstalpe. Auch das Einfamilienhaus an der Primelstrasse 23 muss weichen (unten). Am 12. Februar 2016 erfolgt der Spatenstich für den Ersatzneubau.



↑

Weitherum sichtbar

Am 3. Juni 2016 wird in der Obsthalde aus acht Turmelementen ein 44 Meter hoher Baukran montiert. Sein Ausleger misst 60 Meter, an der äussersten Stelle kann der Kran 2.7 Tonnen heben. Die maximale Last beträgt 8 Tonnen.

Mitglieder

Rita Feurer, Geschäftsführerin

Im Geschäftsjahr 2016 konnten die letzten noch verbliebenen Genossenschafter und Genossenschafterinnen der Siedlung Tulpenweg umgesiedelt werden. Dadurch ist die Zahl unserer Mitglieder erneut leicht gesunken. Die Talsohle dürfte nun aber erreicht sein, denn 2017 steht die Erstvermietung in unserem Neubau Obsthalle an. Damit wird es auch bei den Mitgliedern wieder Zuwachs geben.

Anzahl Mitglieder am 1.1.2016	765
Eintritte 2016	30
Austritte 2016	37
Mitgliederbestand am 31.12.2016	758



Personal

Rita Feurer, Geschäftsführerin

Erfreulicherweise gab es auch im Jahr 2016 keine Wechsel bei unseren fest angestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Im letzten Geschäftsbericht mussten wir Ihnen mitteilen, dass Herr Carlos Arias im Oktober 2015 einen schweren Unfall erlitten hatte. Im Oktober 2016 ist er leider an dessen Folgen verstorben. Seiner Frau Ambrosia Arias und seiner Tochter Yvonne Arias bekunden wir unser herzliches Beileid.

Mit Rita Feurer, Rolf Kern, Franziska Mändle und Michael Schönenberger durften 2016 vier unserer Mitarbeitenden ihr 10. Dienstjubiläum feiern. Wir gratulieren und danken ihnen für die langjährige Treue und ihr grosses Engagement für die BG Süd-Ost.

Last but not least danken wir allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz im Jahr 2016.

Unsere Mitarbeitenden bleiben uns treu: Vier von ihnen feierten 2016 ihr 10. Dienstjubiläum.



↑

Auszeichnungen und Glückwünsche

An der Generalversammlung vom 12. Mai 2016 werden die erfreulichen Resultate der Mieterbefragung vorgestellt. Viel Lob gibt es unter anderem für unsere Hauswarte. Als Ausdruck der grossen Zufriedenheit der Mieterschaft wird unserem Präsidenten Urs Hauser ein Pokal überreicht. Beglückwünscht werden an der GV auch Michael Schönenberger, Rita Feurer, Franziska Mändle und Rolf Kern (von links), die 2016 ihr 10-jähriges Dienstjubiläum feiern.

Neubau und Renovationen

Andrea Barben, Präsident Baukommission

Schwerpunktt Themen

Im Jahr 2016 fanden neun Baukommissionsitzungen zum Thema Ersatzneubau Obsthalden statt. Das unscheinbare, aber innovative Neubauprojekt mit dem Titel «Das einfache Haus» stellte die Baukommission, den Vorstand und die Geschäftsstelle vor grosse Herausforderungen. Der Entwurf lehnt sich stark an die Tradition der Nachkriegsbauten der Gartensiedlung an. Der Neubau fügt sich dadurch optimal in die Umgebung ein. Gleichzeitig werden moderne Wohnungen erwartet, welche die heutigen Anforderungen bezüglich Standard, Komfort und Technik erfüllen. Diese teilweise widersprüchliche Ausgangslage konfrontierte uns immer wieder mit vielen Fragen.

Dies hat dazu geführt, dass wir uns als Baugenossenschaft Süd-Ost noch klarer definieren wollen, indem wir Ziele und Werte beim Bauen in einem Bauhandbuch festhalten. Eine Genossenschaft ist aber kein starres Gebilde. Sie muss sich entwickeln und verändern können. Unser Bauhandbuch ist somit eine

Eine Genossenschaft ist kein starres Gebilde. Sie muss sich entwickeln und verändern können.

Momentaufnahme und nicht in Stein gemeisselt. Wir werden es im Laufe der Zeit verändern und anpassen müssen.

Was die Neuakquisition von Land und Liegenschaften betrifft, war die Baukommission bzw. der Vorstand wegen des nach wie vor sehr hohen Preisniveaus zurückhaltend. Ein wichtiger Meilenstein war jedoch der Kauf (Ablösung des bestehenden Baurechts) des Grundstücks unserer Siedlung Probstei. Eine interessante Perspektive eröffnet sich zudem bei unserem Haus an der Nordstrasse in Zürich, wo wir mit dem neuen Nachbarn eine gemeinsame Grundstücksentwicklung beabsichtigen.

Obsthalden

Ersatzneubauten

Wie geplant begann Mitte Januar 2016 mit dem Abbruch der alten Siedlung die Realisierung der Ersatzneubauten. Der Spatenstich erfolgte am 12. Februar. Bis Anfang Mai waren die Arbeiten durch Abbruch und Aushub geprägt. In der Anfangsphase wurden sie durch eine recht aufwändige Schadstoffsanierung und den schlechten Baugrund erschwert. Gegenüber dem Bauprogramm mussten wir dadurch einen Rückstand von einigen Wochen in Kauf nehmen. Zudem beeinflussen während der Wintermonate die Temperaturen und der Niederschlag den Baufortschritt wesentlich. Wir sind aber zuversichtlich, dass wir den Verzug im Jahr 2017 weitgehend wettmachen können und die neuen Wohnungen Ende 2017 bezugsbereit sein werden. Trotz der genannten Mehraufwendungen liegen die Baukosten aktuell deutlich unter dem Kostenvoranschlag von CHF 24.2 Millionen. Das Aufrichtefest für die Handwerker wird am 17. März 2017 stattfinden. Der Bezug der Neubauten erfolgt Ende 2017 in drei Etappen.

Anpassung der Fernheizung Primel-, Erchenbühl- und Wehntalerstrasse

Im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau in der Obsthalde konnte die erste Etappe der Dezentralisierung des Heizsystems an der Erchenbühlstrasse 20 bereits Ende 2015 erfolgreich abgeschlossen werden. Die Kosten lagen deutlich unter dem Budget. Mit CHF 119 000 wird auch die zweite Etappe an der Wehntalerstrasse 415 unter den veranschlagten Kosten von CHF 135 000 abgerechnet.

Hedingen

Der Farbanstrich der Fassade hat in den vergangenen 25 Jahren stark gelitten. Aus diesem Grund wurde er erneuert. Das ursprüngliche Farbkonzept wurde beibehalten.

Bodenacker

Mit dem Ziel, einen möglichst grossen Anteil an erneuerbarer Energie zu erreichen, wurde eine Studie in Auftrag gegeben. Untersucht wurde, inwiefern sich unsere Siedlungen für Photovoltaikanlagen (PV) zur Stromerzeugung eignen. Das Resultat der Studie zeigt, dass sich auf dem Flachdach im Bodenacker eine PV-Anlage mit einer Leistung von 30 kWp einfach realisieren lässt. Sie soll primär Strom für die Siedlung produzieren und wird 2017 installiert.

Nordstrasse

Mit dem Grundeigentümer der Nachbarliegendenschaft unserer Siedlung an der Nordstrasse konnten wir uns auf eine gemeinsame Projektentwicklung einigen. Wir haben die Absicht, uns mit dem gegenseitigen Zugeständnis eines

Grenzbaurechts eine bessere Ausgangslage für die Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Ziel ist es, gemeinsam ein Projekt mit Schwerpunkt Alterswohnungen zu entwickeln und zu realisieren. Die Terminplanung hängt vom Zeitpunkt der Festsetzung der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung ab.

Tulpenweg

Einhausung

Das Bundesamt für Strassen ASTRA realisiert in Zusammenarbeit mit dem Kanton und der Stadt Zürich das Projekt der Einhausung Schwamdingen. Mit der Einhausung der Nationalstrasse N01/40 entsteht ein in der Schweiz einzigartiger, knapp ein Kilometer langer und rund 30 Meter breiter Bau. Die von der Einhausung tangierte Siedlung Tulpenweg wird beim Baustart abgerissen und das Grundstück teilweise als Baustelleninstallationsplatz für die Grossbaustelle genutzt.

Der Beginn der Hauptarbeiten ist für 2018 geplant. Für unsere Mieterinnen und Mieter der Siedlung Tulpenweg bedeutet dies, dass mit den Abbrucharbeiten ab Ende September 2017 gerechnet werden muss. Auf der Website <http://einhausung.ch> wird im Detail über das Projekt berichtet. Hier finden Sie laufend die aktuellen Informationen dazu.



Drei Kräne im Einsatz

Da die drei Wohnblöcke mit gemeinsamer Tiefgarage gleichzeitig hochgezogen werden, sind in der Obsthalden auf derselben Baustelle drei Kräne im Einsatz. Sie beeindrucken auch aus der Froschperspektive.



Grosse Baufortschritte im Sommer

Die Grossbaustelle an der Obsthaldenstrasse in einer Aufnahme vom 30. August 2016: Hinten links ist die gelbe Schalung der Kellerdecke des Hauses Obsthaldenstrasse 121–127 zu sehen, vorne links das betonierte Treppenhaus und rechts vom Kran eine bereits betonierte Kellerdecke.



Finanzen

Urs Hauser, Präsident
Rita Feurer, Geschäftsführerin

Die Finanzen der BG Süd-Ost stehen auf einer soliden Basis. Das Anlagevermögen hat sich um den Landwert des Grundstücks in der Probstei in Zürich-Schwamendingen erhöht. Gleichzeitig ist eine Verschiebung der Werte unter «Gebäude auf eigenem Boden» und «Gebäude im Baurecht» erfolgt. Beides ist darauf zurückzuführen, dass wir die Möglichkeit hatten, das Land in der Probstei von der Ferdinand Matt Stiftung als Baurechtsgeberin zu erwerben. Auch an dieser Stelle möchten wir den Verantwortlichen der Stiftung dafür danken, dass sie uns diesen Kauf ermöglicht haben – und zwar zu einem Kaufpreis, der so moderat gehalten wurde, dass für uns keine Mietzinserhöhungen nötig wurden.

Bei den Aufwendungen ist vor allem die höhere Abschreibung der Liegenschaften zu vermerken. Für die Liegenschaft Probstei haben wir eine zusätzliche Abschreibung vorgenommen, da wir hier nicht mehr mit einer Heimfallentschädigung kalkulieren können.

Auf der Einnahmenseite haben die Zahlen auch in diesem Berichtsjahr abgenommen. Dies vor allem, weil die Einfamilienhaussiedlung Obsthalde per 1. Januar 2016 abgebrochen wurde und somit keine Mietzinseinnahmen mehr generierte.

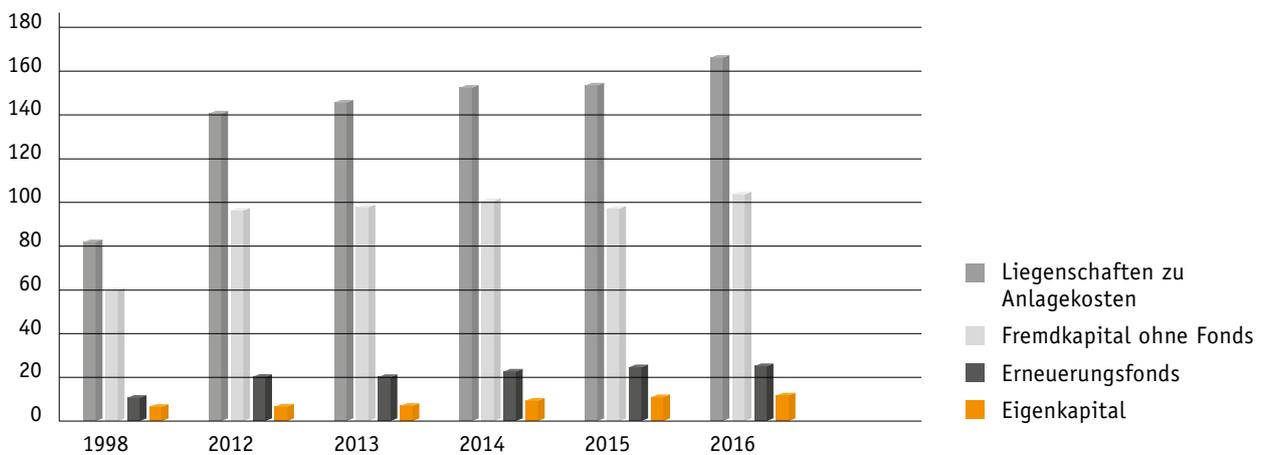
Die Depositenkasse weist auch in diesem Berichtsjahr ein Plus aus. Wir können Mehreinlagen von CHF 941 117 verbuchen. Auch die Anzahl Genossenschafter, die von dieser Dienstleistung Gebrauch machen, ist leicht gestiegen. Dies zeugt von einem hohen Vertrauen unserer Mitglieder in die Genossenschaft, für das wir uns herzlich bedanken.

In unseren Statuten ist der maximal zulässige Zinssatz festgelegt. Er darf den hypothekarischen Referenzzinssatz für Mietverhältnisse nicht übersteigen. Dieser lag im Berichtsjahr bei 1.75 %. Aufgrund unserer guten finanziellen Lage beantragen wir, das Anteilscheinkapital zum höchsten zulässigen Zinssatz von 1.75 % zu verzinsen. Der nach der Speisung der statutarischen Reserven sowie einer Einlage in die Spezialreserve verbleibende Überschuss soll auf das neue Jahr übertragen werden.

Die Ferdinand Matt Stiftung hat uns ermöglicht, das Land in der Probstei zu erwerben.

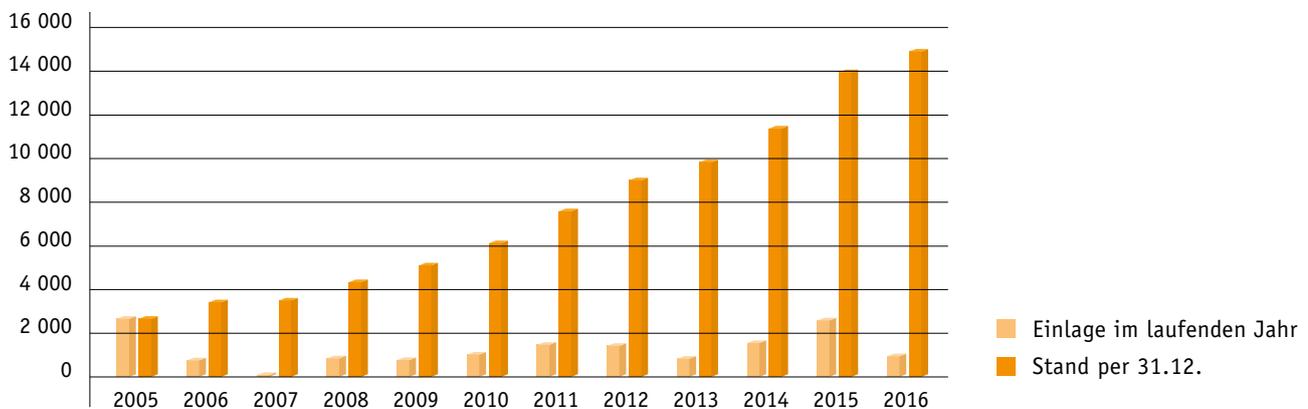
Anlagewert und Finanzierung der Liegenschaften

Mio. CHF



Entwicklung der Depositenkasse seit 2005

Tausend CHF



Bilanz per 31. Dezember 2016

AKTIVEN	2016 CHF	2015 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	9 489 966.24	13 631 287.56
Kurzfristige Anlagen als Liquiditätsreserve	514 349.65	514 211.95
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mietern	15 049.05	3 714.00
– Delkredere	– 11 692.45	– 2 000.00
Noch zu verrechnende Heiz-/Nebenkosten	290 828.55	378 758.10
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	175 241.60	64 030.70
Total Umlaufvermögen	10 473 742.64	14 590 002.31
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	368 706.60	468 262.80
Sachanlagen		
– Mobile Sachanlagen	41 754.60	33 213.65
– Immobile Sachanlagen		
– Landwert	14 726 581.50	7 391 427.25
– Gebäude auf eigenem Boden	92 477 661.97	80 702 229.87
– Wertberichtigungen Immobilien	– 22 068 687.20	– 20 407 287.95
– Gebäude im Baurecht	49 390 608.75	63 493 942.65
– Wertberichtigung für Heimfall	– 10 495 569.00	– 11 439 086.00
– Bauland und Landreserven	1.00	1.00
– Baukonten	9 457 903.40	1 763 075.80
Total Anlagevermögen	133 898 961.62	122 005 779.07
TOTAL AKTIVEN	144 372 704.26	136 595 781.38

PASSIVEN	2016 CHF	2015 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten	378 350.00	450 350.00
– gegenüber Mietern/Genossenschaftlern	11 106.00	10 475.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2 384 549.73	2 901 788.58
Total kurzfristiges Fremdkapital	2 774 005.73	3 362 613.58
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mietern/Genossensch. (Depositenk./Darlehen)	14 891 110.59	13 949 993.57
Hypotheken/Darlehen Dritte	88 366 525.00	82 676 875.00
Rückstellung Genossenschaftsanlässe	350 000.00	274 000.00
Erneuerungsfonds	25 129 072.15	24 574 038.55
Total langfristiges Fremdkapital	128 736 707.74	121 474 907.12
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital		
– Genossenschaftsanteile Wohnungen	3 383 300.00	3 407 300.00
– Genossenschaftsanteile ohne Wohnungen	401 800.00	399 800.00
Immobilieninvestitionskonto	4 300 000.00	3 500 000.00
Genossenschaftsfonds	170 994.85	175 994.85
Gesetzliche Gewinnreserve	759 000.00	729 000.00
Freiwillige Gewinnreserve	3 028 718.00	2 878 718.00
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	420 532.58	150 612.39
– Jahresgewinn	397 645.36	516 835.44
Total Eigenkapital	12 861 990.79	11 758 260.68
Total PASSIVEN	144 372 704.26	136 595 781.38

Erfolgsrechnung

für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr

	2016 CHF	2015 CHF
Betrieblicher Ertrag		
Liegenschaftenertrag		
– Sollmietertrag	10 875 771.00	11 312 157.50
– Nebenkostenverrechnungen	460 585.75	488 720.85
– Leerstände	– 74 340.45	– 91 534.85
– Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere	– 12 508.40	31 186.70
Übrige betriebliche Erträge	62 046.45	72 962.18
Total betrieblicher Ertrag	11 311 554.35	11 813 492.38
Liegenschaftenertrag		
Laufender Unterhalt	– 1 202 657.10	– 1 006 561.90
Erneuerungsfondseinlagen	– 2 047 428.00	– 2 263 575.00
Abgaben, Gebühren, Liegenschaftensicherungen	– 689 243.55	– 703 397.40
Nebenkostenaufwand	– 325 708.30	– 338 887.75
Personalaufwand Unterhalt	– 648 914.55	– 663 073.85
Total Liegenschaftenertrag	– 4 913 951.50	– 4 975 495.90
Bruttogewinn	6 397 602.85	6 837 996.48
Personalaufwand Verwaltung/Vorstand	– 644 200.85	– 668 740.60
Verwaltungsaufwand	– 138 853.08	– 80 138.59
Genossenschaftler-/Kommunikationsaufwand	– 181 495.50	– 266 739.75
Sonstiger betrieblicher Aufwand	– 53 741.25	– 54 726.85
Abschreibungen Liegenschaften	– 1 873 381.00	– 1 100 361.65
Abschreibungen Mobilien	– 21 870.00	– 14 270.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg	3 484 061.17	4 653 019.04
Finanzaufwand	– 1 930 435.65	– 1 990 914.46
Aktivierete Bauzinsen	80 994.05	0.00
Übriger Finanzertrag	9 150.19	11 768.76
Betriebsergebnis vor Steuern	1 643 769.76	2 673 873.34
Einlage Immobilieninvestitionsfonds	– 800 000.00	– 1 500 000.00
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	62 965.00	0.00
Direkte Steuern	– 509 089.40	– 657 037.90
Jahresgewinn	397 645.36	516 835.44

Anhang zur Jahresrechnung

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Wertschriften zum Börsenkurs per Bilanzstichtag, die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach den steuerlich maximal zulässigen Sätzen, die Finanzanlagen und mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden als «Mieter» bezeichnet. Auf ein Separieren der Mieter, die nicht Genossenschafter sind, wurde aus Gründen der Relevanz verzichtet.

Bei grösseren Beträgen sind Bezüge aus der Depositenkasse innerhalb von sechs Monaten kündbar. Trotzdem betrachten wir die Einlagen in die Depositenkasse als langfristiges Fremdkapital, da dies dem Grundgedanken der Depositenkasse entspricht und auch im Sinne der Mehrheit aller Einleger ist.

Hypotheken und Darlehen werden – selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierungen betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Auf den separaten Ausweis der Verbindlichkeiten der Depositenkasse gegenüber Organen wurde aus Datenschutzgründen verzichtet. Diese Einlagen wurden nicht infolge der Funktion der jeweiligen Organe geleistet, sondern in Verbindung mit den Genossenschafterrechten der Vorstandsmitglieder.

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt.

Ein Grundstück (Probstei), das bisher im Baurecht genutzt wurde, konnte käuflich erworben werden. Die entsprechenden bilanziellen Anpassungen (Zugang Landwerte und Umbuchung in die Gebäude auf eigenem Boden) sind erfolgt. Abweichend zur Stetigkeit der Buchführung wurden folglich anstatt Einlagen in den Heimfallfonds gegenüber den Vorjahren höhere Abschreibungen vorgenommen. Der Vorstand ist der Ansicht, dass erhöhte Wertberichtigungen angezeigt sind.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung	2016 CHF	2015 CHF
Baukonten		
Ersatzneubau Obsthalde	9 368 323.35	1 673 580.75
Ersatzneubau Tulpenweg	89 580.05	89 495.05
Total Baukonten	9 457 903.40	1 763 075.80
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mieten	668 483.45	765 158.15
HK/NK-Akontozahlungen	468 337.00	527 200.30
Abgrenzung für Tankrevisionen etc. (HK-Abrechnungen)	173 978.80	164 178.80
Abgrenzung für Steuerrestanzen	615 000.00	1 030 000.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	458 750.48	415 251.33
Total passive Rechnungsabgrenzungen	2 384 549.73	2 901 788.58
Erneuerungsfonds		
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1. Januar	18 749 868.75	17 562 193.15
Ordentliche Einlagen	1 258 902.00	1 308 522.00
Zugang Probstei aus Baurecht	2 309 655.75	0.00
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1. Jan. ohne Probstei	3 514 514.05	5 011 814.60
Ordentliche Einlagen	788 526.00	955 053.00
Auflösung EF Obsthalde plus div. Entnahmen	- 1 492 394.40	- 263 544.20
Bestand am 31. Dezember	25 129 072.15	24 574 038.55
Wertberichtigung für Heimfallentschädigung		
	Einlage in CHF	
Schauenberg	197 000.00	9 809 366.00
Bodenacker	50 000.00	686 203.00
Probstei	0.00	1 190 517.00
Bestand am 31. Dezember	10 495 569.00	11 439 086.00

	2016 CHF	2015 CHF
Entschädigung der Organe		
Vorstand (im Personalaufwand Verwaltung enthalten)		
– zulässige Entschädigung für Vorstandstätigkeit gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich: CHF 87 623; effektiv an die Vorstandsmitglieder ausbezahlt	82 180.00	80 975.00
– Entschädigung für bauliche Aktivitäten wie Bauleitung und Projektaufträge	49 650.00	14 744.00
– Entschädigung für weitere Tätigkeiten (inkl. Redaktion Süd-Ost Post)	5 470.00	5 490.00
Total Entschädigung der Organe	137 300.00	101 209.00
Revisionsstelle (Revisionsgesellschaft) (im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten)	19 660.00	15 860.00
Zinsaufwand		
Baurechtszinsen	344 322.00	391 690.05
Verzinsung Depositenkasse	254 166.05	242 298.60
Übrige Darlehens-/Hypothekarzinsen	1 331 947.60	1 356 925.81
Total Zinsaufwand	1 930 435.65	1 990 914.46

	2016	2015
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)		
Die Stellen bestanden am Bilanzstichtag aus vier Mitarbeitern in der Geschäftsstelle und vier Mitarbeitern im Unterhalt sowie 18 weiteren beschäftigten Personen in Nebenämtern	zwischen 10 und 50	zwischen 10 und 50
	2016 CHF	2015 CHF
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge	8 082 214.18	11 808 456.70
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Nettobuchwert der verpfändeten Liegenschaften	133 488 499.42	121 504 302.62
darauf errichtete Grundpfandrechte, nominell	112 115 000.00	110 645 000.00
– davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	88 630 000.00	87 160 000.00
– davon hinterlegt zur Sicherung der Baurechtszinsen	1 390 000.00	1 740 000.00
– davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	23 485 000.00	23 485 000.00
in Anspruch genommene Kredite	88 744 875.00	83 127 225.00
Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen zur Erfolgsrechnung		
Gewinn aus Landabtretung in Affoltern am Albis	62 965.00	0.00
Firma und Sitz: Baugenossenschaft Süd-Ost, Zürich		
Handelsregisternummer: CHE-101.354.760		

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

per 31. Dezember 2016

	2016 CHF	2015 CHF
Gewinnvortrag	420 532.58	150 612.39
Jahresgewinn	397 645.36	516 835.44
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	818 177.94	667 447.83
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	20 000.00	30 000.00
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	150 000.00	150 000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile mit 1.75 %	66 349.95	66 915.25
Vortrag auf neue Rechnung	581 827.99	420 532.58
Total verfügbarer Bilanzgewinn	818 177.94	667 447.83

Präsident: Urs Hauser



Finanzverantwortliche: Rita Feurer





Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENIGSTRASSE 7 · 8031 ZÜRICH · POSTFACH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Süd-Ost, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sowie die Fondsrechnungen der Baugenossenschaft Süd-Ost für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 20. Februar 2017

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang, Fonds-Entwicklung)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Verzeichnis der Liegenschaften

per 31. Dezember 2016

Liegenschaft	Anzahl Whg./EFH	Bezug	Anlagekosten Buchwert inkl. Land	Anlagekosten Landwert	Netto- Anlagewert	Gebäude- versicherungs- wert
Tulpenweg 6-16	30	1944	1 926 973	60 000	1 866 973	7 435 800
Tulpenweg 2/4, 26-30	27	1946	1 347 410	187 881	1 159 529	7 035 900
Tulpenweg 18-24, 32+34	26	1947	1 968 464	155 591	1 812 873	6 544 800
Luegisland	54	1949	5 634 473	154 332	5 480 141	12 392 200
Überlandstrasse	30	1981	6 325 570	151 230	6 174 340	10 843 400
Wehntalerstrasse	53	1948	7 162 156	157 635	7 004 521	15 556 000
Obsthalde			103 269	103 269	0	0
Primel/Erchenbühl	18	1950	2 602 774	71 000	2 531 774	4 726 100
Affoltern am Albis	46	1968	6 451 137	527 814	5 923 323	11 804 000
Im Holzerhurd 46-52	105	1971/2013	29 479 865	2 281 783	27 198 083	29 400 000
Furttalstr. 76+78	16	1955	4 753 568	908 568	3 845 000	3 845 000
Schauenberg	200	1974	39 350 038	0	39 350 038	67 415 000
Hedingen	51	1992	16 004 161	1 018 443	14 985 718	18 612 100
Probstei	53	1999	21 445 772	7 342 439	14 103 333	16 741 200
Bodenacker	32	2002	10 040 571	0	10 040 571	11 437 600
Nordstrasse	3		756 413	678 000	78 413	823 400
Wehntalerstr. 395/397	2	1929	1 242 240	928 600	313 640	1 146 800
Total	746		156 594 851	14 726 582	141 868 270	225 759 300

Überbautes Land (ohne Land im Baurecht)

Zürich-Schwamendingen	37 976.2 m ²
Zürich-Affoltern (Obsthalde)	17 101.6 m ²
Im Holzerhurd 46-52, Zürich	9 459.6 m ²
Furttalstrasse 76+78, Zürich	1 440 m ²
Affoltern am Albis	6 161 m ²
Hedingen	12 779.0 m ²
Nordstrasse	565.0 m ²
Wehntalerstrasse	706.0 m ²

Landwirtschaftliches Land

Hedingen	3 775.0 m ²
----------	------------------------

Verzeichnis der Mietobjekte

per 31. Dezember 2016

Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern

Siedlung	Bezug	Anzahl MFH / EFH	1 Zimmer	2 Zimmer	2.5 Zimmer	3 Zimmer	3.5 Zimmer	4 Zimmer	4.5 Zimmer	5.5 Zimmer
1 Tulpenweg 6–16	1944	5				15		15		
Tulpenweg 2/4, 26–30	1946	5				17		10		
Tulpenweg 18/20/24/32/34	1947	5				14		12		
2 Wehntalerstrasse	1948	8/5				25		23		
Obsthalde	2017	0								
3 Luegisland	1949	9		8		23	23			
4 Erchenbühl/Primelstrasse	1950	4				9		9		
5 Affoltern am Albis	1968	5		14		18		14		
6 Im Holzerhurd 46–52	1971/2013	4	12		64		16		13	
7 Furttalstrasse 76+78	1955	2	4		2	3	5	2		
8 Schauenberg	1974	25			56		68		52	24
9 Überlandstrasse	1947/1981	5				12	3	3	6	6
10 Hedingen	1992	8			4		13		22	12
11 Probstei	1999	6	2		10		11		15	15
12 Bodenacker	2002	2	1				11		15	5
Nordstrasse		1				2		1		
Wehntalerstrasse	1929	0/2								
Total		94/7	19	22	136	138	150	89	123	62



Wohnungen
in Einfamilienhäusern

übrige Mietobjekte

4-5 Zimmer	5 Zimmer	Total Wohnungen	Autoabstellplätze in Garagen	Autoabstellplätze im Freien	Bastelräume	gewerbliche Räume
		30		28	4	
		27	8		5	
		26				2
5		53	4	30	5	3
		54			1	
		18	5	1	2	
		46	23	18	4	
		105	65		2	
		16	5	10		3
		200	199	43	21	6
		30	32	3	2	
		51	65	2	27	1
		53	51		12	
		32	31		9	
		3				
1	1	2				
6	1	746	488	135	94	15

Leer stehende Wohnungen
am 31. Dezember 2016: 0

Leer stehende EFH
am 31. Dezember 2016: 0





↖

Die Bauarbeiten in vollem Gange

Maurer ziehen die Kellerwände aus Kalksandstein hoch und betonieren eine Decke.

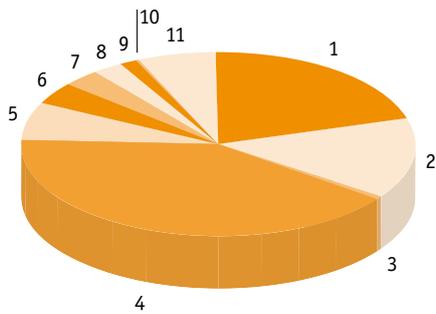
↑

Während die Eisenleger Wände armieren, besprechen Bauingenieur Daniel Birri und Polier Andreas Gantenbein (rechts aussen) den Ablauf der anstehenden Betonierarbeiten.

Mittelflussrechnung 2016

	2016 CHF	2015 CHF
Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	397 645.00	516 835.44
Abschreibungen	739 752.25	1 114 631.65
Zuweisungen in Erneuerungsfonds	2 047 428.00	2 263 575.00
Zuweisung in Immobilieninvestitionskonto	800 000.00	1 500 000.00
Zu-/Abnahme Forderungen und Festgelder	86 149.25	- 845.98
Zu-/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	- 588 607.85	373 081.85
Zu-/Abnahme aktive Abgrenzungen	- 111 210.90	- 48 746.15
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	3 371 155.75	5 718 531.81
Investitionstätigkeit		
Investitionen in Sachanlagen	- 15 029 981.85	- 1 199 181.45
Investitionen in Mobilien	- 30 410.95	- 37 578.35
Desinvestitionen von Sachanlagen	2 327 901.80	213 545.20
Desinvestitionen/Investitionen von Finanzanlagen	99 556.20	- 38 689.90
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 12 632 934.80	- 1 061 904.50
Finanzierungsbereich		
Finanzierung durch Hypotheken/Darlehen	6 500 000.00	0.00
Definanzierung von Hypotheken/Darlehen	- 810 350.00	- 3 710 350.00
Zu-/Abnahme der Depositenkasse	941 117.02	2 580 631.40
Zu-/Abnahme des Genossenschaftskapitals	- 27 000.00	- 34 500.00
Aufstockung Genossenschaftsfonds	76 000.00	50 000.00
Definanzierung/Finanzierung durch Fondsentnahmen	- 1 492 394.40	- 213 545.20
Definanzierung durch Verzinsung Anteilscheine	- 66 915.25	- 77 000.75
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	5 120 457.37	- 1 404 764.55
Total Geldzufluss (+) Geldabfluss (-)	- 4 141 321.68	3 251 862.76
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	13 631 287.92	10 379 425.16
Geldzufluss (+) Geldabfluss (-)	- 4 141 321.68	3 251 862.76
Flüssige Mittel am Jahresende	9 489 966.24	13 631 287.92

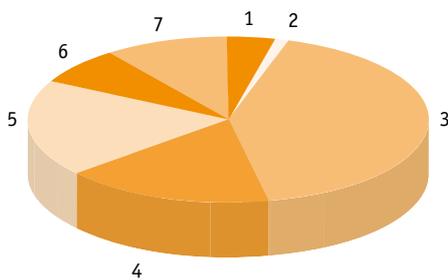
Aufteilung Fremdkapital



1	Zürcher Kantonalbank	20.79 %
2	Depositenkasse	14.18 %
3	übriges kurzfristiges FK	0.36 %
4	EGW-Anleihe	40.56 %
5	Bank COOP	6.67 %
6	Raiffeisenbank	4.09 %
7	Fonds de Roulement	3.01 %
8	SwissLife	2.44 %
9	Stadt Zürich (Baurechte)	1.32 %
10	Ev. ref. KG Zürich	0.38 %
11	Ferd. Matt Stiftung	6.19 %

Total **100.00 %**

Verwendung des Mietfrankens



1	Reingewinn	4 %
2	Unkosten	1 %
3	Rücklagen, Abschreibungen	42 %
4	Schuldzinsen	17 %
5	Reparaturen und Unterhalt	19 %
6	Verwaltung	7 %
7	Abgaben inkl. Steuern und Versicherungen	10 %

Total **100 %**



↑

Dachbau

Beim Neubau an der Obsthaldenstrasse 131 wird im Dezember 2016 der Dachstuhl aus Holz aufgesetzt.

Genossenschaftsorgane

Vorstand

- | | | |
|------------------------------------|--|---|
| * Urs Hauser | Präsident
Präsident der Geschäftskommission | wohnbaugenossenschaften schweiz,
Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich |
| ◦ Christian Balsiger | Vizepräsident | Kaltackerstrasse 35, 8908 Hedingen |
| * Othmar Räbsamen | Protokollführer | Segantinistrasse 144, 8049 Zürich |
| ◦ Andrea Barben | Präsident der Baukommission | Stüssistrasse 79, 8057 Zürich |
| ◦ René Geiser | | Primelstrasse 19, 8046 Zürich |
| * Teresa Ruffo Tami | | Probsteistrasse 119a, 8051 Zürich |
| ◦ Rainer Hofmann | Delegierter der Stadt Zürich | Katharina-Sulzer-Platz 2, 8400 Winterthur |
| * Mitglied der Geschäftskommission | | |
| ◦ Mitglied der Baukommission | | |

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
Markus Harsch leitender Revisor

Wengistrasse 7, Postfach, 8031 Zürich

Geschäftsstelle

Geschäftsführerin

Rita Feurer

044 325 30 40

Immobilienbewirtschafterin

Clarissa Opprecht

044 325 30 40

Bautechnischer Leiter

Aldo Pesenti

079 630 10 10

Sachbearbeiterin

Fränzi Mändle

044 325 30 40

Hauswartung (vollamtlich)

Martin Fischer

Siedlungen Überlandstrasse, Tulpenweg, Luegisland, Probstei

079 500 36 38

Michael Schönenberger

Siedlungen Obsthalde, Im Holzerhurd, Furttalstrasse

079 500 36 40

Kurt Gerber

Siedlungen Hedingen, Schauenberg und Bodenacker

079 500 36 37

Rolf Kern

Aussenanlagen aller Siedlungen

079 500 36 39

Vorsitzende der Siedlungskommissionen

Siedlung Obsthalde

Fredy Vonderschmitt, Wehntalerstrasse 415, 8046 Zürich

044 371 52 79

Siedlung Affoltern am Albis

Martin Wyser, Zwillikerstr. 7, 8910 Affoltern am Albis

079 830 57 12

Siedlung Schauenberg

Valentin Mäder, Lerchenhalde 57, 8046 Zürich

078 709 88 55

Siedlung Hedingen

Rachael Grimmer, Fliederstr. 5, 8908 Hedingen

044 761 35 52

Siedlung Probstei

Irene Strickler, Probsteistr. 119, 8051 Zürich

044 322 89 71

Siedlung Bodenacker

Peter Meyer, Bodenacker 10, 8046 Zürich

044 371 71 30

Siedlung Im Holzerhurd

Giuseppe Mancino, Im Holzerhurd 48, 8046 Zürich

044 372 15 31

Als Mieter unserer Genossenschaft empfehlen sich folgende Geschäfte:

H.P. Büchi Grabmal-Atelier	Wehntalerstrasse 405, 8046 Zürich	044 371 64 11
Jürg Meyer Theater und Comedy	Lerchenhalde 67, 8046 Zürich	079 404 16 02
Züriwart AG Hauswartdienste	Lerchenhalde 69, 8046 Zürich	044 372 38 38
MAX Innovation GmbH Elektroinstallationen	Lerchenhalde 71, 8046 Zürich	043 233 56 56
Brennöfen MICHEL Keramikbedarf	Lerchenhalde 73, 8046 Zürich	044 372 16 16
Klip & Klar Grunder Reinigungen GmbH	Furttalstrasse 76, 8046 Zürich	044 371 17 16 und 079 675 91 15
Praxis Jörg Bohny Praxis für Atlaslogie und Kinesiologie	Fliederstrasse 10, 8908 Hedingen	079 668 59 49 und 056 631 89 67

Impressum

Herausgeberin: Baugenossenschaft Süd-Ost

Redaktion: Rita Feurer, Andrea Barben, Urs Hauser

Lektorat: Katharina Blarer, Zürich

Gestaltungskonzept: büroblau, visuelle Kommunikation, Zürich

Gestaltung und Realisation: Thomas Lehmann, Graphic Design, Zürich

Fotos: Piero Tami, Zürich; Aldo Pesenti, Wollerau; Irene Strickler, Zürich

Druck: K-Production AG, Zürich

Baugenossenschaft Süd-Ost
Tulpenweg 18
8051 Zürich
T 044 325 30 40
F 044 325 30 43
info@sued-ost.ch
www.sued-ost.ch